97-84190-9

Kade, Erdmann

Die preußische rentengutsgesetzgebung...

Oldenburg, i.O.

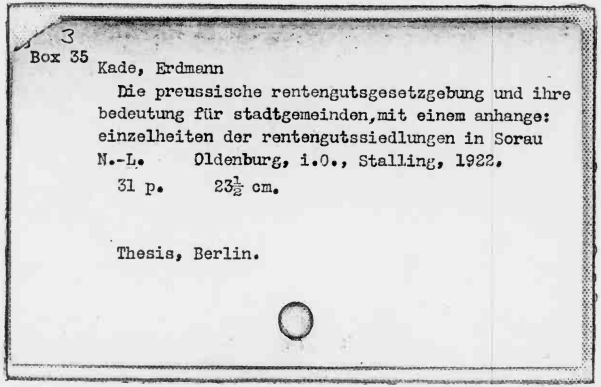
1922

97-84190-9
MASTER NEGATIVE #

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES
PRESERVATION DIVISION

BIBLIOGRAPHIC MICROFORM TARGET

ORIGINAL MATERIAL AS FILMED - EXISTING BIBLIOGRAPHIC RECORD



3
Box 35
Kade, Erdmann
Die preussische rentengutsgesetzgebung und ihre bedeutung für stadtgemeinden, mit einem anhange: einzelheiten der rentengutssiedlungen in Sorau N.-L. Oldenburg, i.O., Stalling, 1922.
31 p. 23½ cm.

Thesis, Berlin.

RESTRICTIONS ON USE: *Reproductions may not be made without permission from Columbia University Libraries.*

TECHNICAL MICROFORM DATA

FILM SIZE: 35mm REDUCTION RATIO: 11:1 IMAGE PLACEMENT: IA (IIA) IB IIB

DATE FILMED: 9-15-97 INITIALS: JP

TRACKING # : 27773

FILMED BY PRESERVATION RESOURCES, BETHLEHEM, PA.

3
Box 35 Univ. Exchange

Die preußische Rentengutsgesetzgebung und ihre Bedeutung für Stadtgemeinden

Mit einem Anhange:

Einzelheiten der Rentengutssiedlungen in Sorau N.-L.

Auszug aus der von der Technischen Hochschule zu Berlin zur Erlangung der Würde eines Doktor-Ingenieurs genehmigten Dissertation des Regierungsbaumeisters a.D.

Dipl.-Ing. **Erdmann Kade**

1922
Druck von Gerhard Stalling, Oldenburg i. O.
Gründungsjahr der Firma 1789

Referent: Professor Dr. Julius Wolf

Korreferent: Professor Dr.-Ing. Albert Weiß

Die Arbeit erscheint zugleich als Heft 22 der „Technischen Studien", herausgegeben von Professor Dr. H. Simon

Inhaltsangabe.

I. Die Rentengutsgesetzgebung.

Seite

A. Vorgeschichte der Rentengutsgesetze 5

B. Das Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890 5

Begriff des Rentengutes, Eigentumsübertragung, Lastenfreiheit, Verfügungsbeschränkungen, Rente.

C. Das Gesetz betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891, abgeändert durch das Gesetz zur Förderung der Ansiedlung vom 8. Mai 1916 8

Rentenbanken, Generalkommissionen, Gartenrentengüter, Zwischenkredit, Rentenbankrente, Staatsbeihilfen, Ansiedlungsgesetz

D. Die Durchführung des Rentengutsverfahrens in der Praxis 14

II. Die Bedeutung des Rentengutsverfahrens für Stadtgemeinden.

A. Einkreisungsverfahren 18

B. Stadterweiterungen im Rentengutsverfahren 19

Vorbedingungen, Vergleich mit dem Erbbaurecht und dem Verkauf unter Vorbehalt des Wiederkaufsrechtes, Beispiele

Anhang:

Einzelheiten der Rentengutssiedlungen in Sorau N./L. 26

I. Die Rentengutsgesetzgebung.

A .Vorgeschichte der Rentengutsgesetze.

Vorläufer des Rentengutes war die Erbpacht, ein erbliches dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstücke, das im Eigentume eines anderen verblieb, ähnlich dem heutigen Erbbaurechte. Da die Erbpächter im Laufe der Zeit in völlige Abhängigkeit von den Grundbesitzern geraten waren, wurde die Erbpacht durch das Ablösungsgesetz vom 2. März 1850 vollständig abgeschafft.

Bereits nach wenigen Jahren erkannte man diese Maßnahme als Mißgriff und als eine der Ursachen der wachsenden Landflucht. Auf grund einer Denkschrift des Landwirtschaftskollegiums, in der ein neuer Begriff „das Rentengut" eingeführt war, beabsichtigte die Regierung die Vorlage eines entsprechenden Gesetzentwurfes.

Der Landtag nahm jedoch aus eigener Veranlassung diesen Begriff schon in das Gesetz vom 26. April 1886 betreffend die Beförderung deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreußen und Posen auf.

Durch das Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890 wurde die Übertragung von Grundstücken als Rentengüter, d. h. zum vollen Eigentume gegen eine Rente, für ganz Preußen zugelassen.

B. Das Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890.

Nach § 1 des Gesetzes vom 27. Juni 1890 ist das Rentengut ein Grundstück, das gegen Übernahme einer festen Geldrente eigentümlich übertragen wird. Diese Begriffsbestimmung hat Artikel 29 des Preußischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch übernommen.

Zur Begründung eines Rentengutes ist also zunächst eine Eigentumsübertragung erforderlich, die durch Auflassung und

Eintragung in das Grundbuch geschieht. Der Rentengutsvertrag bedarf daher nach § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches der gerichtlichen oder notariellen Form.

Nach § 4 des Gesetzes vom 27. Juni 1890 muß das Rentengut frei von den Hypotheken und Grundschulden des Stammgrundstückes begründet werden. Im übrigen ist die Belastung des Rentengutes nicht beschränkt.

Nach Absatz 5 des § 1 des Gesetzes vom 27. Juni 1890 finden auf die Veräußerung zum Zwecke der Bildung von Rentengütern die Bestimmungen des Gesetzes vom 3. Mai 1850 und des Artikels 20 des Ausführungsgesetzes zur Grundbuchordnung für das deutsche Reich vom 26. September 1899 über den „erleichterten Abverkauf von Grundstücken" Anwendung, wonach die Abveräußerung von Trennstücken auch ohne Einwilligung der Realberechtigten zulässig ist, wenn das Trennstück im Verhältnisse zum Hauptgute von geringem Werte und Umfange ist und die auferlegten Geldabgaben den Ertrag des Trennstückes erreichen. Die Erfüllung dieser Vorschrift ist im Falle landschaftlicher oder ritterschaftlicher Beleihung von den zuständigen Kreditdirektionen, sonst von der zuständigen Generalkommission durch ein Unschädlichkeitszeugnis zu bescheinigen.

Trotzdem das Rentengut zu vollem Eigentum übertragen werden muß, ist die Vereinbarung gewisser Verfügungsbeschränkungen zulässig, namentlich um „den dauernden Bestand des Rentengutes als volles Eigentum in seiner Integrität" sicherzustellen.

Nach § 3 des Gesetzes vom 27. Juni 1890 ist eine vertragliche Beschränkung angängig, daß „die Zulässigkeit einer Zerteilung des Grundstückes oder der Abveräußerung von Teilen desselben von der Zustimmung des Rentenberechtigten abhängig sein soll". Diese Beschränkung bleibt nach dem Wortlaute der Bestimmung solange wirksam, wie ein Rentenberechtigter vorhanden ist, so lange also eine Rente auf dem Grundstücke lastet.

§ 4 des Gesetzes erklärt eine Beschränkung für zulässig, „die wirtschaftliche Selbständigkeit des übernommenen Grundstückes durch Erhaltung des baulichen Zustandes darauf befindlicher oder zu errichtender Gebäude, durch Erhaltung eines bestimmten landwirtschaftlichen Inventars auf demselben oder

durch andere Leistungen dauernd zu sichern". Diese Beschränkung bleibt dauernd wirksam.

Voraussetzung dinglicher Wirkung beider Beschränkungen ist ihre Eintragung in das Grundbuch, die nach Artikel 62 und 119 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zulässig geblieben ist.

Für den Fall, daß derartige Beschränkungen dem „gemeinwirtschaftlichen Interesse" im Einzelfalle widersprechen, kann die versagte Einwilligung des Rentenberechtigten durch richterliche Entscheidung der Generalkommission ersetzt werden.

Unzulässig ist nach § 157 des Bürgerlichen Gesetzbuches die vertragliche Beschränkung der Veräußerung des ganzen Rentengutes mit dinglicher Wirkung.

Dagegen ist die Vereinbarung eines dinglichen Vorkaufsrechtes nach §§ 1094 u. ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches und eines dinglichen Wiederkaufsrechtes nach Artikel 29 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche zulässig. Beide Rechte können subjektiv-persönlich oder subjektiv-dinglich sein. Das Wiederkaufsrecht kann allerdings nach dem Preußischen Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuche vom 20. September 1899, Artikel 29 § 1, nur für den Rentengutsausgeber oder für den jeweiligen Eigentümer eines Grundstückes des Rentengutsausgebers bestellt werden. Nach § 873 des Bürgerlichen Gesetzbuches ist das subjektiv-persönliche Wiederkaufsrecht nachträglich auf andere Personen übertragbar. Über die Höhe des Wiederkaufspreises müssen im Rentengutsvertrage Bestimmungen getroffen werden.

Die vereinbarte Kaufrente ist eine Reallast, deren grundbuchamtliche Eintragung zur Erlangung dinglicher Wirkung erforderlich ist. Sie kann subjektiv-persönlich oder subjektiv-dinglich sein.

Eine Tilgungsrente ist nicht als „feste Geldrente" im Sinne des § 1 anzusehen. Dagegen ist der festen Geldrente eine Abgabe von Körnern gleichzuachten, die nach dem jährlichen Marktpreise in Geld abzuführen ist.

Die Eigenschaft als Rentengut bleibt unberührt, wenn auch ein Teil des Gegenwertes bar bezahlt oder als Hypothek eingetragen wird, sofern nur die Rente den wesentlichen Teil der Gegenleistung ausmacht.

Die Ablösbarkeit der Rente kann von der Zustimmung beider Beteiligten abhängig gemacht werden. Die Festsetzung des Ablösungsbetrages und der Kündigungsfrist unterliegt der freien Vereinbarung. Zulässig ist auch die Vereinbarung der Unablösbarkeit der ganzen Rente oder eines Rententeiles. Die Vereinbarungen über die Rente müssen in das Grundbuch eingetragen werden, um dingliche Wirkung zu erlangen.

Nach dem Wortlaute seiner Begründung wird durch das Gesetz die Vermehrung ländlicher Stellen bezweckt, es selbst enthält aber keinen Hinweis darauf und seiner Anwendung auf städtische Grundstücke stand von vornherein nichts entgegen.

C. Das Gesetz betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891.

Abgeändert durch das Gesetz zur Förderung der Ansiedlung vom 8. Mai 1916.

Durch das Gesetz vom 27. Juni 1890 wurde der gewünschte Zweck nicht erreicht, da niemand ein Interesse daran haben konnte, ein Grundstück gegen eine Rente zu verkaufen. Auf Anregung des Landtages wurde daher der staatliche Kredit diesem Zwecke dienstbar gemacht durch das Gesetz vom 7. Juli 1891.

Die Vermittelung des staatlichen Kredites geschieht durch die Rentenbanken, die durch das Gesetz vom 2. Mai 1850 zum Zwecke der Ablösung von Reallasten ins Leben gerufen, später mehrfach geschlossen und durch § 14 des Gesetzes vom 7. Juli 1891 wieder in Tätigkeit gesetzt worden sind. Es sind staatliche Bankinstitute, die zur Ausgabe verzinslicher Wertpapiere berechtigt sind.

Als ausführende Behörden zur Durchführung des Gesetzes vom 7. Juli 1891 wurden die Generalkommissionen bestimmt, die ursprünglich zur Durchführung der gutsherrlich-bäuerlichen Regulierung auf grund der Agrargesetzgebung eingesetzt worden waren. Durch das Gesetz über Landeskulturbehörden vom 3. Juni 1919 sind die Generalkommissionen und die ihnen unterstellten Spezialkommissionen in Landeskulturämter und Kulturämter umgewandelt worden.

Über die Aufgaben der Generalkommissionen sagt der Ausführungserlaß vom 7. November 1891, daß sie keine abwartende Haltung einnehmen, sondern eine energische Initiative entwickeln sollen. Ihr Eingreifen darf allerdings nur auf Antrag geschehen. Sie müssen in jedem Falle nach freiem Ermessen prüfen, ob ihre Vermittelung angebracht und die Sicherheit der Staatskasse durch die Kreditgewährung nicht gefährdet ist.

Ihre Vermittelung darf nur bei Rentengütern mittleren oder kleineren Umfanges eintreten. Der Begriff des mittleren und kleineren Rentengutes ist im Gesetze nicht erklärt. Nach dem Ausführungserlasse vom 16. November 1891 ist als Höchstgrenze eine ländliche Besitzung anzunehmen, bei der der Besitzer noch selbst mitarbeitet, als Mindestgröße eine Besitzung, bei der die Grundlage der wirtschaftlichen Existenz noch im Rentengute selbst liegt, wenn es auch nicht erforderlich ist, daß der Besitzer und seine Angehörigen ihre ganze Arbeitskraft ausschließlich auf die Bewirtschaftung des Rentengutes verwenden. In dem Erlasse vom 8. Januar 1907 ist als Mindestgröße der Umfang von 1250 qm angegeben, wobei die Zulässigkeit aber an bestimmte Bedingungen geknüpft ist.

Die Mitwirkung der Generalkommission kann in dreifacher Weise erfolgen.

Sie kann zunächst die Ablösung der Kaufrente eines bestehenden Rentengutes durch Vermittelung der Rentenbank veranlassen. Diese Ablösung kann nach § 7 des Gesetzes vom 7. Juli 1891 nur erfolgen, wenn der abzulösenden Rente das Vorrecht vor den sonstigen privatrechtlichen Belastungen des Rentengutes zusteht. Öffentlich-rechtliche Belastungen, die der Kaufrente vorgehen, hindern die Ablösung nicht. Nach dem Gesetze vom 8. Mai 1916, abgeändert durch das Preußische Ausführungsgesetz vom 8. Dezember 1919 zum Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919, hindert auch eine dem willkürlichen Kündigungsrechte des Gläubigers entzogene Abtragshypothek die Ablösung nicht. Das gleiche gilt ausnahmsweise, wenn die Hypothek keine Abtragshypothek, dem willkürlichen Kündigungsrechte des Gläubigers aber auf die Dauer von mindestens 10 Jahren entzogen ist.

Die erforderliche Sicherheit für die Rentenbankrente kann nach dem Gesetze vom 8. Mai 1916 als vorhanden angenommen werden, wenn der Nennwert des Kapitals innerhalb von 75 v. H. des Taxwertes der Liegenschaften zu stehen kommt. Bei kleinen Rentengütern — nach dem Erlasse vom 28. November 1916

zwischen 50 ar und 15 ha — kann die Sicherheit bis zu 90 v. H. des Taxwertes angenommen werden. Die Rentenbank hat aber in diesem Falle ein erhöhtes Kündigungsrecht. Außerdem muß in diesem Falle eine leistungsfähige Stelle für die über 75 v. H. hinausgehende Beleihung selbstschuldnerische Bürgschaft übernehmen.

Als weitere Voraussetzung der Vermittelung der Generalkommission ist erforderlich, daß die Ablösung der Kaufrente nicht von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht ist, was nach dem Gesetze vom 27. Juni 1890 durch Vereinbarung möglich ist. Steht jedoch einer solchen Kaufrente das Vorrecht vor den sonstigen privatrechtlichen Belastungen zu und bleibt ihr 25facher Betrag innerhalb der vorschriftsmäßigen Sicherheitsgrenze, so kann nach § 10 des Gesetzes vom 7. Juli 1891 auf Antrag des Rentenberechtigten die Rente auf die Rentenbank übernommen werden. Eine solche übernommene Rente hat alle Vorrechte einer Rentenbankrente. Der Staat tritt in alle Rechte des Rentenberechtigten ein, er kann auch die Umwandlung dieser Rente in eine Rentenbankrente verlangen.

Die zweite Art der Betätigung der Generalkommission besteht in der Vermittelung eines Baudarlehens an den Rentengutserwerber zur erstmaligen Einrichtung eines Rentengutes von kleinerem oder mittlerem Umfange auf grund des § 2 des Gesetzes vom 7. Juli 1891. Diese Darlehen sind seitens der Rentenbank unkündbar. Sie können jedoch jederzeit zurückgefordert werden, wenn der Rentengutserwerber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Nach § 12 des Gesetzes vom 7. Juli 1891 kann die Generalkommission drittens auch die Begründung von Rentengütern vermitteln.

Ein Antrag auf eine derartige Vermittelung ist zurückzuweisen, sofern der Begründung des Rentengutes rechtliche oder tatsächliche Bedenken entgegenstehen.

Zur Begründung eines Rentengutes ist derjenige berechtigt, der in anderen Fällen der freiwilligen Veräußerung zur Auflassung berechtigt ist.

Durch Ministerialerlaß vom 8. Januar 1907 sind ausdrücklich Rentengüter für Industriearbeiter mit einer Mindestgröße von 1250 qm zugelassen. Durch Erlaß vom 28. November 1916 ist die Zulässigkeit des Erwerbes derartiger Gartenrentengüter von 1250 bis 5000 qm Größe über den Arbeiterstand hinaus ausgedehnt worden, sofern nur die Mehrheit der Erwerber in einer Siedlung aus Arbeitern und diesen sozial gleichstehenden Berufsständen besteht.

Voraussetzung für die Begründung derartiger Gartenrentengüter ist das Vorhandensein eines nachhaltigen Bedürfnisses, das nur vorhanden ist, wenn ausreichende und dauernde Arbeitsgelegenheit in verschiedenen Industriezweigen gegeben ist.

Der Erlaß vom 28. November 1916 macht zur Voraussetzung der Beleihung von Gartenrentengütern, daß die Kosten sämtlicher Baulichkeiten 10 000 M. nicht überschreiten. Durch Erlaß vom 9. Mai 1919 ist diese Grenze auf 11 000 M. erhöht. Unter den heutigen Verhältnissen ist eine derartige Begrenzung der Baukosten völlig unzweckmäßig. Die im Einzelfalle zulässige Höchstgrenze müßte durch Errechnung aus dem höchst zulässigen Umfange der Gebäude und den jeweils geltenden Baupreisen ermittelt werden, was natürlich die Mitwirkung von Bausachverständigen erforderlich machte.

Um eine spekulative Ausnutzung zu hindern, schreibt der Erlaß vom 8. Januar 1907 eine Reihe von Verfügungsbeschränkungen für Gartenrentengüter vor, deren Innehaltung durch Eintragung eines Wiederkaufsrechtes zu sichern ist.

Die nach den früheren Bestimmungen unzulässige Einrichtung von Mietswohnungen in den vorgeschriebenen Einfamilienhäusern ist durch Erlaß vom 28. November 1916, Abschnitt IV, Ziffer 4, Abs. 2, ausdrücklich im Giebelgeschosse gestattet, sofern das Raumbedürfnis des Rentengutsinhabers durch die übrigen Räume hinreichend gedeckt ist. Diese Bestimmungen sind aber durchaus nicht einwandfrei, da sie nicht eindeutig genug sind und keinerlei Kontrolle ausgeübt wird. Zweckentsprechende Bestimmungen über die zulässige Anzahl der Bewohner im Verhältnisse zur Wohnfläche und über die zulässige Miete wären außerordentlich wünschenswert, würden aber die Mitwirkung Bausachverständiger und regelmäßige Kontrollen erfordern.

Der vertraglich zu vereinbarende Wiederkaufspreis ist zu bemessen nach der Taxe des Grund und Bodens und nach dem reinen Bauwerte der Gebäude unter Berücksichtigung der Abnutzung, darf aber 90 v. H. des jeweiligen gemeinen Wertes des Grundstückes keinesfalls übersteigen.

Der Erlaß einer Sonderbauordnung, die zur Sicherung der auferlegten Verpflichtungen in baulicher Hinsicht dienen soll, soll angestrebt werden und ist jedenfalls sehr zweckmäßig, zumal wenn der Geltungsbereich über das Rentengutsgelände hinaus ausgedehnt wird, da die Verpflichtungen dann nicht in so starkem Maße als Ausnahmebelastungen empfunden werden und die allgemeine Kenntnis auch in den Kreisen des Baugewerbes verbürgt wird, was im Interesse der Durchführung unzweifelhaft von Vorteil ist.

Die Erlasse vom 8. Januar 1907 und vom 10. August 1909 regeln die Errichtung von Rentengütern für Landarbeiter.

Da die Baudarlehen erst nach Errichtung und Versicherung der Gebäude gewährt werden können, ergeben sich für die Beteiligten bei der Rentengutsgründung zunächst finanzielle Schwierigkeiten, denen durch die Gewährung von Zwischenkrediten auf grund der Gesetze vom 12. Juli 1900, vom 20. Juli 1910 und vom 8. Mai 1916 abgeholfen werden kann. Die einzelnen Vorbedingungen für die Gewährung von Zwischenkredit regelt der Erlaß vom 28. November 1916.

Die Rentenbankrente ist eine Reallast, die in das Grundbuch einzutragen ist. Sie genießt das Vorzugsrecht der Staatssteuern und geht allen privatrechtlichen Grundstücksbelastungen vor. Im Falle einer Zwangsversteigerung bleibt die Rentenbankrente auf jeden Fall bestehen.

Die Rentenbank kann den Rentengutsbesitzer zwangsweise zur Feuerversicherung anhalten.

Falls 3½prozentige Rentenbriefe ausgegeben sind, beträgt die Rente 4 v. H. und ist nach 60½ Jahren getilgt; falls 4prozentige Rentenbriefe ausgegeben sind, beträgt die Rente 4½ v. H. und ist nach 56½ Jahren getilgt. Geht der Rentenbankrente eine dem willkürlichen Kündigungsrechte des Gläubigers auf mindestens 10 Jahre entzogene Hypothek voran, so beträgt die Rente 5 v. H. und läuft 35 Jahre, wenn 3½prozentige Rentenbriefe gegeben sind; sie beträgt 5½ v. H. und läuft 33$^{3}/_{12}$ Jahre, wenn 4prozentige Rentenbriefe gegeben sind.

Trotzdem die Rentenbankrente eine Tilgungsrente ist, geht die Rentengutseigenschaft des Grundstückes nicht verloren, solange die Rentenbankrente darauf ruht.

Die Rentenbankrente kann nach sechsmonatiger Kündigung jederzeit durch Kapitalablösung getilgt werden, innerhalb der

ersten 10 Jahre allerdings nur mit Genehmigung der Generalkommission.

Solange eine Rentenbankrente läuft, kann nach § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 1891 die Aufhebung der wirtschaftlichen Selbständigkeit und die Zerteilung des Rentengutes, sowie eine Abveräußerung von Teilen rechtswirksam nur mit Genehmigung der Generalkommission erfolgen.

Um dem Rentengutskäufer die wirtschaftliche Lage nach Übernahme des Rentengutes zu erleichtern, können ihm nach dem Gesetze vom 8. Mai 1916 bis zu 3 Stundungsjahre gewährt werden. Das abzulösende Kapital wird hierbei um die gestundeten Zinsen erhöht.

Zur Förderung der Rentengutssiedelungen können vom Staate aus verschiedenen Fonds Beihilfen gewährt werden.

Rentengutsbesitzern, die durch unverschuldete Unglücksfälle in eine schwierige Vermögenslage geraten sind, können Zuschüsse gewährt werden.

Die Beihilfen zur Errichtung von Rentengütern im allgemeinen regelt der Erlaß vom 28. November 1916.

Diese Beihilfen sind zur Deckung der Kosten zur Regelung öffentlich-rechtlicher Verhältnisse, für gemein-wirtschaftliche Folgeeinrichtungen und zum Ausgleich finanzieller Ausfälle des Siedlungsverfahrens bestimmt. Gewährt werden:

1. Stellenzuschüsse:
   für die ersten 30 Gartenrentengüter einer Siedlung je . . . . . 300 M.
   für jede ländliche Arbeiterstelle in Größe von 50 ar bis 2 ha je . . . . . 800 M.
   für jede kleinbäuerliche Stelle in Größe von 2 bis 15 ha je . . . . . 400 M.
2. Flächenzuschüsse für ländliche Stellen von 50 ar an in Höhe von 10 M. für jedes angefangene Hektar besiedelter Fläche.

Ein großes Hindernis für Rentengutssiedlungen bilden in vielen Fällen die Bestimmungen des für die Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Brandenburg, Pommern, Posen, Schlesien, Sachsen und Westfalen geltenden Ansiedlungsgesetzes vom 10. August 1904.

Nach diesem Gesetze ist zur Errichtung eines Wohnhauses außerhalb einer im Zusammenhange gebauten Ortschaft oder

wenigstens außerhalb der Grenzen eines Bebauungsplanes eine besondere vom Kreisausschusse, in Stadtkreisen von der Ortspolizeibehörde zu erteilende Ansiedlungsgenehmigung erforderlich.

Diese Genehmigung kann versagt werden, wenn von benachbarten Nutzungsberechtigten und Gemeinden berechtigte Einsprüche erhoben werden.

Die beteiligten Gemeinden sind ferner nach diesem Gesetze berechtigt, besondere Leistungen von den Ansiedlern zu verlangen zur Änderung oder Neuordnung der Gemeinde-, Kirchen- und Schulverhältnisse und zur Schaffung erforderlich erscheinender öffentlicher Anlagen.

Für Siedlungen, die unter Mitwirkung der Generalkommission begründet werden, tritt diese als Genehmigungsbehörde an Stelle des Kreisausschusses, bzw. der Ortspolizeibehörde.

D. Die Durchführung des Rentengutsverfahrens in der Praxis.

Die Mitwirkung der Generalkommission begünstigt außerordentlich den erwünschten Erfolg bei Begründung einer Rentengutssiedlung, da sie dem Rentengutsausgeber fast die ganze Last der Geschäfte abnimmt, die Kosten erheblich verringert und eine sachgemäße Erledigung gewährleistet. Sie leitet im allgemeinen das ganze Verfahren vom Anfang bis zum Ende.

Hat die Generalkommission nach Prüfung der Sachlage beschlossen, einem Antrage auf Vermittelung stattzugeben, muß sie nach Absatz 3 § 12 des Gesetzes vom 7. Juli 1891 den Grundbuchrichter um die Eintragung der Vormerkung ersuchen, daß die Rentengutsbegründung eingeleitet ist. Diese Vormerkung bewirkt, daß alle nach ihr eingetragenen privatrechtlichen Belastungen dem Rentengutserwerber gegenüber unwirksam sind, gilt aber nur für die Grundstücksteile, bei denen die Rentengutsbildung wirklich durchgeführt wird. Nach Schluß des Verfahrens wird diese Vormerkung gelöscht.

Die Generalkommission läßt sodann das Grundstück vermessen und aufteilen. Wege, Gräben und sonstige gemeinschaftliche Anlagen werden an die Gesamtheit der Beteiligten oder an die Gemeinde übereignet. Diese Eigentumsübertragungen gelten als nebengeschäftliche Regulierungen und werden von der Generalkommission erledigt.

Die erforderliche Lastenfreistellung der Grundstücke wird ebenfalls durch die Generalkommission veranlaßt.

Die Beschaffung von Käufern ist dagegen Sache des Rentengutsausgebers, der mit ihnen Vorverträge abschließt, die von der Generalkommission genehmigt werden müssen. Diese Vorverträge bedürfen nach § 1 Artikel 12 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche nur der schriftlichen Form.

Bei größeren Siedlungen werden nach Abschluß der Vorverträge von den Rentengutsausgebern oder von den Rentengutserwerbern die erforderlichen Gebäude errichtet werden müssen, auf deren Ausgestaltung die Generalkommission sich ohne weiteres erheblichen Einfluß sichern kann, da sie noch immer die Übernahme auf die Rentenbank verweigern kann. Leider fehlen ihr hierbei meist auf den in betracht kommenden Sondergebieten gut ausgebildete Bausachverständige. Gerade die Kleinhäuser erfordern gründliche Kenntnisse und Erfahrungen und ein verständnisvolles Eingehen auf die örtlichen Verhältnisse und Eigentümlichkeiten. Die vielen Siedlungen der Neuzeit zeigen leider nur allzuoft, daß ihre Schöpfer der Aufgabe nicht gewachsen waren. Allerdings wird meist nur der erfahrene Fachmann die gemachten Fehler und vorhandenen Mängel feststellen und erkennen können, welche großen Summen durch bessere Leistungen hätten erspart werden können.

Der endgültige Rentengutsvertrag wird von dem Spezialkommissar aufgenommen und muß von der Generalkommission genehmigt werden. In ihm kann bereits die Ablösung der Kaufrente durch die Rentenbankrente erfolgen. Im übrigen regelt er alle in betracht kommenden Verhältnisse. Nach seiner Bestätigung wird von der Generalkommission die Übernahme der Rentenbankrente und die Berichtigung des Katasters und des Grundbuches beantragt. Diese ersetzt die Auflassung und begründet das Eigentum des Rentengutserwerbers.

Während des Verfahrens ist die Generalkommission zur Entscheidung der Streitigkeiten zuständig, die im Zusammenhange mit dem Rentengutsverfahren entstehen und deren Entscheidung zur Durchführung des Verfahrens erforderlich ist.

Bezüglich der Kosten des Rentengutsverfahrens gelten die für die Gemeinheitsteilungen geltenden Bestimmungen. Im allgemeinen kommt für die Begründung eines Rentengutes der Pauschalpreis von 12 M. für den ha zur Erhebung. Zulässig ist die Erhöhung bis zu 27 M. und die Herabsetzung bis auf 3 M. Die zur Erhebung kommenden Beträge gelten als Entschädigung für alle bei den Generalkommissionen entstehenden Kosten einschl. der Grundbuchberichtigung usw. Nicht gedeckt werden durch den Pauschalsatz die sogenannten Nebenkosten, die bei Messungen durch Arbeitslöhne und Vermessungsmaterialien entstehen, und die Kosten der Folgeeinrichtungen, wie Wege und Gräben. Diese Kosten werden im allgemeinen als Besiedlungszuschläge dem Kaufpreise zugeschlagen.

Alle Verhandlungen und Urkunden anläßlich des Rentengutsverfahrens sind vom Landesstempel befreit.

Bei Weiterveräußerungen wird zwar der Kaufstempel erhoben, die Rentenbankrente bleibt aber bei seiner Berechnung außer Ansatz.

Der Reichsstempel von Grundstücksübertragungen wird bei Rentengutsgründungen erhoben. Befreit sind aber Übertragungen, wenn der stempelpflichtige Betrag bei bebauten Grundstücken 20000 M., bei unbebauten 5000 M. nicht überschreitet und der Erwerber im letzten Jahre kein Einkommen über 2000 M. gehabt hat, auch den Grundstückshandel nicht gewerbsmäßig betreibt.

Bei Weiterveräußerungen bleibt auch für den Reichsstempel die Rentenbankrente außer Ansatz.

Nach § 9 des Gesetzes vom 8. Mai 1916 werden die Vergünstigungen für die durch Vermittlung der Generalkommission ausgegebenen Rentengüter im allgemeinen auch auf die ohne ihre Vermittelung von Kommunalverbänden oder als gemeinnützig anerkannten Siedlungsunternehmungen ausgegebenen ausgedehnt.

Das durch Ablösung der Kaufrente dem Rentengutsausgeber zufließende Kapital erhält er nicht in bar, sondern in 3½prozentigen oder 4prozentigen Rentenbriefen.

Ein wunder Punkt bei dieser Ablösung war der Kursverlust, der dadurch eintrat, daß die Rentenbriefe erheblich unter dem Nennwerte standen. Wurde versucht diesen Kursverlust

durch Zuschlag zum Kaufpreise auf den Käufer abzuwälzen, so hatte der Ausgeber einen unberechtigten Vorteil, wenn während des Verfahrens der Kurs stieg. Andernfalls erlitt er erhebliche Verluste, wenn der Kurs in dieser Zeit fiel. Durch den Erlaß vom 28. November 1916 sind in dieser Beziehung bessere Verhältnisse geschaffen. Es wird nunmehr bei Einleitung des Verfahrens ein Kurs festgesetzt, der für die Dauer des Verfahrens maßgebend bleibt, und zwar wird jetzt allgemein für die allein zur Ausgabe gelangenden 4prozentigen Rentenbriefe der Nennwert angenommen. Die dann tatsächlich entstehenden Kursverluste werden zu ¾ vom Staate, zu ¼ von dem Rentengutsausgeber getragen, sofern die Ansiedlung als gemeinnützig anerkannt ist und die Verwertung der Rentenbriefe durch Vermittelung oder unter Zustimmung der Seehandlung innerhalb dreier Monate nach ihrem Aufkommen erfolgt. Unter welchen Voraussetzungen Siedlungen als gemeinnützig anerkannt werden, erläutert der erwähnte Erlaß eingehend.

II. Die Bedeutung des Rentengutsverfahrens für Stadtgemeinden.

Aus der ganzen Entwicklung der Rentengutsgesetzgebung geht hervor, daß sie in erster Linie für ländliche Verhältnisse berechnet war, wenn auch in den Gesetzen eine derart einschränkende Bestimmung von vornherein nicht enthalten war. Durch die neueren Bestimmungen ist dem Verlangen auf Anwendung auch auf städtische Grundstücke mehr Rechnung getragen worden.

Abgesehen von der Errichtung einzelner Rentengüter für städtische Angestellte und Arbeiter, ergeben sich zwei Möglichkeiten der Anwendung des Rentengutsverfahrens im Interesse von Stadtgemeinden: die mittelbare Anwendung des Einkreisungsverfahrens oder die unmittelbare Anwendung zu Stadterweiterungen.

A. Das Einkreisungsverfahren.

Das Einkreisungsverfahren ist von der Ansiedlungskommission in Posen und Westpreußen mit recht guten Erfolgen angewendet worden. Die mit recht erheblichen Geldmitteln betriebene innere Kolonisation dieser Behörde mußte selbstverständlich einen starken Einfluß auch auf die Städte ihres Bezirkes ausüben, die meist als kleinere Landstädte das Absatzgebiet ihres Handels auf dem Lande hatten und den natürlichen Mittelpunkt des gesamten geschäftlichen Verkehres ihrer Umgebung bildeten. Aus politischen Gründen umgab nun die Ansiedlungskommission diese Städte noch absichtlich mit einem Kranze landwirtschaftlicher Siedlungen.

Dieses Vorgehen vergrößerte den Einfluß der inneren Kolonisation auf die Städte erheblich, wie aus der Denkschrift „20

Jahre deutscher Kulturarbeit" hervorgeht. Nach dieser Denkschrift ergibt sich für die Zeit von 1885 bis 1905

	für 7 eingekreiste	für 8 andere Städte
Einwohnerzahl	+ 47,40 %	+ 8,47 %
Haushaltungen	+ 45,14 %	+ 16,64 %

folgendes Bild:

Über den wirtschaftlichen Aufschwung der eingekreisten Städte im Gegensatze zu den anderen enthält die Denkschrift ausführliche weitere Angaben.

Da dieses Verfahren selbstverständlich nur unter den damals obwaltenden Umständen möglich war, erübrigt es sich näher darauf einzugehen.

B. Stadterweiterungen im Rentengutsverfahren.

Im Gegensatze zu dem vorerwähnten Einkreisungsverfahren ist die Gründung von Stadterweiterungen im Rentengutsverfahren von großer allgemeiner Bedeutung für Stadtgemeinden.

Vorbedingung für eine solche Rentengutssiedlung ist wie für jede Stadterweiterung ein größerer Bedarf an Wohnungen und zwar in diesem Falle an Kleinwohnungen. Ein solcher Bedarf war schon vor dem Weltkriege in fast allen Orten mit lebhafter Industrie mehr oder weniger vorhanden. Durch den Weltkrieg und seine Folgen ist der Wohnungsbedarf überall im Reiche zu einer Wohnungsnot geworden. Um so größere Bedeutung kommt daher jeder Möglichkeit zu, diesem Übel abzuhelfen, und das Rentengutsverfahren bietet unbedingt hierfür in gewissem Umfange einen gangbaren Weg, um so mehr, als dadurch der Minderbemittelte in die Lage versetzt wird, eigenen Grund und Boden und eigenes Heim zu erwerben. Wenn dies auch nicht für alle oder wenigstens die überwiegende Mehrheit der Volksgenossen durchführbar, ja für viele nicht einmal ein erstrebenswertes Ziel ist, so liegt es doch im allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse unseres Volkes, daß möglichst vielen seiner Angehörigen, die für den Grunderwerb in betracht kommen, die Möglichkeit dazu gegeben wird.

In normalen Zeiten wird es natürlich darauf ankommen, sich zunächst ein einigermaßen zutreffendes Bild von dem Bedarf an Eigenheimen zu verschaffen, bevor man an die Grün-

dung einer Siedlung herangeht. Nach den bisherigen Erfahrungen scheint dabei das Streben nach einer besseren Wohnform stets unterschätzt worden zu sein. Von den ersten Siedlungsbauten ist jedenfalls wohl überall eine ungeahnte Werbekraft ausgegangen.

Eine weitere Vorbedingung für eine Rentengutssiedlung ist selbstverständlich das Vorhandensein geeigneten Geländes. Im allgemeinen hat man bisher dem Bodenpreis hierbei eine zu große Bedeutung beigemessen. Die Erfahrungen haben gelehrt, daß selbst bei verhältnismäßig hohen Grunderwerbskosten die Siedlungen noch rentabel gestaltet werden können. Unter den jetzigen Verhältnissen tritt der Grundstückspreis gegenüber den viel mehr gestiegenen Baukosten noch erheblich mehr in den Hintergrund. Ausschlaggebend ist nicht der tatsächliche Preis, sondern sein Verhältnis zu den Grundstückspreisen, die im übrigen für Wohngebäude gleicher Art am Orte in betracht kommen.

Von größerer Bedeutung für die Eignung des Geländes ist unzweifelhaft seine örtliche Lage und die Bodenverhältnisse, sowie die erforderlichen Aufschließungskosten.

Zur Beurteilung dieser Vorbedingungen ist die Mitwirkung erfahrener Siedlungsfachleute von vornherein von größter Wichtigkeit. Gerade bei Siedlungen zur Stadterweiterung kann es sich nicht darum handeln, einen Aufteilungsplan nur nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten und mit rein landmesserischen Erfahrungen auszuarbeiten, sondern nur ein erfahrener Städtebauer wird das neue Gebilde organisch dem vorhandenen Organismus eingliedern, die Verkehrsverhältnisse und -möglichkeiten richtig beurteilen können.

Außer dem Rentengutsverfahren bieten sich noch andere Wege für die Gründung von Eigenheimsiedlungen.

Ausgeschlossen ist der einfache Verkauf bebauter oder unbebauter Grundstücke zu diesem Zwecke, da diese sofort zu Gegenständen der Spekulation werden würden und der Bestand in der beabsichtigten Form nicht gewährleistet wäre. Die beim Verkauf in Form von billigen Grundstückspreisen, billigen Baugeldern usw. gewährten Vergünstigungen wären ein durch nichts gerechtfertigtes Geschenk an die ersten Käufer auf Kosten der Allgemeinheit.

Um den beabsichtigten Erfolg zu erzielen, muß eine dauernde Bindung des Eigentumes stattfinden, die eine anderweitige Verwertung nach Möglichkeit verhindert.

Neben dem Rentengutsverfahren kommen zu diesem Zwecke die Vergebung des Erbbaurechtes und der Verkauf unter Vorbehalt des Wiederkaufes in betracht.

Die gesetzlichen Grundlagen des Erbbaurechtes sind in der Verordnung der Reichsregierung vom 15. Januar 1919 gegeben, durch die die früher geltenden unzureichenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches §§ 1012—1017, sowie § 7 der Grundbuchordnung außer Kraft gesetzt worden sind.

Das Erbbaurecht ist danach das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter der Oberfläche des Grundstückes ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht kann auch auf einen Teil des Grundstückes erstreckt werden, der für das Bauwerk nicht erforderlich ist, sofern das Bauwerk wirtschaftlich die Hauptsache bleibt, was bei städtischen Verhältnissen ja fast ausnahmslos der Fall ist. Unzulässig ist die Beschränkung des Erbbaurechtes auf einen Gebäudeteil, namentlich auf ein Stockwerk.

Auf das Erbbaurecht finden im allgemeinen die Bestimmungen des Grundstückrechtes Anwendung.

Eine Reihe in der Verordnung aufgeführter Vereinbarungen können zum Inhalte des Erbbaurechtes gemacht werden, so daß sie dingliche Wirkung erhalten, darunter Vereinbarungen über den Heimfall des Rechtes an den Grundstückseigentümer im Falle des Eintretens bestimmter Voraussetzungen, über Einräumung des Vorrechtes für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechtes nach dessen Ablauf, über Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zum Verkauf des Grundstückes an den Erbbauberechtigten, über Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und zur Belastung des Erbbaurechtes und über Entschädigung des Grundstückseigentümers an den Erbbauberechtigten für das Bauwerk im Falle des Erlöschens des Erbbaurechtes.

Die Vereinbarung anderer auflösender Bestimmungen, wie der Heimfall beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen, und der einseitige Verzicht des Erbbauberechtigten auf das Erbbaurecht sind unzulässig, um die Sicherheit der Belastung des Erbbaurechtes nicht zu gefährden. Dem gleichen Zwecke dient die

Vorschrift, daß das Erbbaurecht nur zur ersten Rangstelle bestellt werden kann, sowie diejenige, daß jedes auf dem mit dem Erbbaurechte belasteten Grundstücke errichtete Bauwerk wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes ist, also für die Belastung des Erbbaurechtes, nicht des Grundstückes, mithaftet.

Über die Höhe der zulässigen Beleihung des Erbbaurechtes sowohl innerhalb der Mündelsicherheit, als auch darüber hinaus enthält die Verordnung vom 10. Januar 1919 genaue Vorschriften.

Die vereinbarungsgemäß erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers zu einer Veräußerung oder einer Belastung des Erbbaurechtes kann nicht versagt werden, wenn dazu keine zwingenden Gründe vorliegen. Wird sie ohne ausreichenden Grund trotzdem verweigert, kann sie durch das zuständige Amtsgericht ergänzt werden.

Wird ein Erbbauzins vereinbart, so gelten für ihn die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Reallasten. Er muß im Erbbaurechte nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt werden. Zahlungsverzug kann als Begründung des Heimfalles nur für den Fall vereinbart werden, daß der Erbbauberechtigte mit mindestens 2 Jahresbeträgen im Rückstande ist.

Um die Vernachlässigung des Bauwerkes in der letzten Zeit vor dem Ablaufe des Erbbaurechtes zu verhindern, ist vorgeschrieben, daß der Grundstückseigentümer eine Entschädigung für das Bauwerk leisten muß. Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestimmt, so muß die Entschädigung mindestens ¾ des gemeinen Wertes zur Zeit des Ablaufes des Erbbaurechtes betragen. Durch Anbieten der Verlängerung des Erbbaurechtes für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerkes kann der Grundstückseigentümer die Entschädigungspflicht von sich abwenden. Im Falle der Ablehnung dieses Anerbietens erlischt die Entschädigungspflicht. Die Beseitigung des Bauwerkes beim Erlöschen des Erbbaurechtes ist dem Erbbauberechtigten untersagt.

Mit dem Rentengutsverfahren teilt das Erbbaurecht den Vorteil für den Erwerber, daß kein Kapital erforderlich ist, sofern ein Erbbauzins vereinbart wird. Während der Erbbauzeit verbleibt der Berechtigte im ungestörten Besitze und kann aus

dem Wertzuwachse Gewinn ziehen. Der Erbbauzins ist nur eine Verzinsung des Zeitwertes, da der Wertzuwachs dem Grundstückseigentümer verbleibt, er ist daher niedriger als die Verzinsung eines Kaufkapitales.

Der Erbbaurechtgeber kann sich einen erheblichen Einfluß auf die Benutzung des Grundstückes sichern. Eigentum und Wertzuwachs verbleibt ihm.

Der weiteren Verbreitung des Erbbaurechtes steht ein gewisses unberechtigtes Vorurteil des Publikums entgegen. Für die Allgemeinheit hat das Erbbaurecht den Vorteil, daß es die Verwertung von Gelände ermöglicht, dessen Verkauf nicht angängig wäre. Es vermehrt also das Grundstücksangebot. Im Gegensatz zu Einzelpersonen machen Genossenschaften und sonstige Vereinigungen vom Erbbaurechte neuerdings häufiger Gebrauch.

Der Verkauf unter Vorbehalt des Wiederkaufsrechtes gründet sich auf die §§ 497—503 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Es handelt sich hierbei um eine Übertragung des vollen Grundstückseigentumes mit der Einschränkung, daß der Verkäufer unter vereinbarten Umständen berechtigt ist, das Grundstück zu einem vereinbarten Preise zurückzukaufen. Das Wiederkaufsrecht ist gesetzlich auf 30 Jahre beschränkt, kann aber durch Vereinbarung verlängert oder verkürzt werden. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist das Wiederkaufsrecht nur obligatorisch, kann aber durch eine Vormerkung auf grund des § 883 des Bürgerlichen Gesetzbuches dingliche Wirkung erhalten.

Durch die Vereinbarungen ist der Käufer meist viel mehr in der Ausnutzung seines Eigentumes beschränkt als der Erbbauberechtigte, ebenso in der Belastung des Grundstückes. Jede Ausnutzung des Wertzuwachses ist ausgeschlossen. Trotzdem wird der Erwerb mit Wiederkaufsvorbehalt vielfach vom Publikum dem Erbbaurechte gegenüber bevorzugt.

Der Verkäufer hat ebenfalls wenig Vorteile von diesem Verfahren, mit Ausnahme dessen, daß es sehr geeignet ist, die getroffenen Vereinbarungen zu sichern.

In bedeutendem Umfange und mit recht gutem Erfolge ist das Verfahren in Ulm unter Oberbürgermeister Wagner angewendet worden.

Aus den vorangegangenen Ausführungen geht hervor, daß jedem der 3 erwähnten Verfahren für die Schaffung von Kleinsiedlungen Vorteile und Nachteile zukommen.

Das Rentengutsverfahren bietet jedoch zunächst den unzweifelhaft großen Vorteil, daß bei ihm der größte Teil der Geldbeschaffung gleichzeitig geregelt ist. Ein weiterer großer Vorteil ist darin zu erblicken, daß dem Rentengutsausgeber fast die ganze erforderliche Arbeit abgenommen wird. Allerdings darf hierbei nicht übersehen werden, daß der Generalkommission bisher die Mitarbeit erfahrener Baufachleute und Siedlungssachverständiger fehlt. Namentlich bei kleineren Gemeinden werden entsprechende Fachleute nie zur Verfügung stehen. Meist wird von den maßgebenden Stellen ihre Heranziehung auch gar nicht für erforderlich gehalten werden. Der Erfolg sind dann Fehlschläge, die leicht hätten vermieden werden können, vor allem ganz unnötige Mehrkosten bei den Bauausführungen. Im Interesse der inneren Kolonisation erscheint es unbedingt angebracht, daß die Beteiligung dieser Sachverständigen durch die Staatsbehörden erfolgt, zumal ihre Mitwirkung ja nicht nur im Interesse der Rentengutsausgeber und -nehmer liegt, sondern ebenso auch im Interesse des Staates als Geldgeber, abgesehen von dem bei der inneren Kolonisation mitsprechenden höheren Staatsinteresse.

Ob Gemeinden überhaupt die Schaffung von Siedlungen in die Hand nehmen sollen oder nicht, ist in der Literatur häufig erörtert worden. Ein näheres Eingehen auf das Für und Wider würde hier zu weit führen. In neuerer Zeit haben sich die Verhältnisse jedenfalls so entwickelt, daß sich ein tatkräftiges Vorgehen der Gemeinden häufig gar nicht wird umgehen lassen.

Nur eine in der Praxis wiederholt bestätigte Tatsache sei hier noch kurz erwähnt: fast immer werden die Siedler der Gemeinde anders gegenübertreten, als einem anderen Rentengutsausgeber. Sie sind viel mehr geneigt, höhere Anforderungen und Ansprüche zu stellen, da die entsprechenden Mehraufwendungen im Gemeindehaushalte angeblich keine Rolle spielen, auch nach ihrer Auffassung soziale Verpflichtungen für eine erhöhte Fürsorge vorliegen. Häufig wird die umfangreiche Gemeindeverwaltung auch dazu ausgenutzt, Beschwerden immer wieder an den verschiedensten Stellen vorzubringen und die eine gegen die andere auszuspielen. Selbstverständlich

dürfen derartige Begleitumstände in ihrer Bedeutung und Wirkung nicht überschätzt werden, es empfiehlt sich aber, um allerhand Unzuträglichkeiten vorzubeugen, von vornherein damit zu rechnen und entsprechend Vorsorge zu treffen.

Als Beispiele bereits ausgeführter städtischer Rentengutssiedlungen sind zu erwähnen: Aschersleben (Baugenossenschaft), Gardelegen (Arbeiterverein), Kirchhain (Kirchengemeinde), Lennep (gemeinnütziger Bauverein), Neumünster (Gartenstadtgesellschaft), Sorau N./L. (Stadtgemeinde), Weidenau, Mühlheim a. d. R., Dirschau, Stallupönen, Osnabrück, Eidelstedt, Radbod und Falkenberg.

Wie diese Beispiele zeigen, ist von dem Rentengutsverfahren auch zur Deckung städtischen Wohnungsbedarfes schon häufig Gebrauch gemacht worden. Unzweifelhaft stellt also das Rentengutsverfahren einen gangbaren Weg zur Abhilfe der Wohnungsnot dar. Eine besondere Bedeutung kommt ihm für die Ansiedlung von Kriegsbeschädigten zu, für die die Erwerbung eines Rentengutes durch das Kapitalabfindungsgesetz sehr erleichtert ist. Es ist dringend zu wünschen, daß nicht nur die Gemeinden dem Rentengutsverfahren die erforderliche Aufmerksamkeit schenken, sondern auch die maßgebenden Behörden durch weitere Maßnahmen die Durchführung des Verfahrens noch weiter erleichtern und die noch bestehenden Schwierigkeiten und Mängel beseitigen.

Anhang.

Einzelheiten der Rentengutssiedlungen in Sorau N.-L.*)

Die Kreisstadt Sorau N.-L. zeigte eine für die Weiterentwicklung sehr ungünstige Gestaltung des Gemeindegebietes. Die zusammenhängende Ortslage erstreckt sich von Osten nach Westen in einer Länge von etwa 3500 m. Die Breite der Stadt in der Richtung Nord-Süd betrug dagegen im Kern der Stadt noch nicht 500 m, stellenweise sogar noch erheblich weniger. Das ganze Gebiet nördlich der Stadt nahm nämlich eine Kgl. Domäne ein, von der erhebliche Teile mit dem unmittelbar an die Altstadt anstoßendem Schloßgebiete, der Irrenanstalt und der Oberförsterei einen eigenen Guts- und Amtsbezirk bildeten und die die Stadterweiterung in dieser Richtung vollständig unterband. Im Süden schneidet die Gemarkung Seifersdorf tief in das städtische Gebiet ein. Östlich von Seifersdorf schob ein weiterer Teil der Domäne der Stadterweiterung einen Riegel vor. Der einzige Stadtteil, in dem eine Ausdehnung möglich war, südlich der Hauptrichtung der Stadt und westlich des einspringenden Teiles von Seifersdorf gelegen, ist von der Altstadt durch die Bahn getrennt und nur durch eine Unterführung mit ihr verbunden.

Diese Verhältnisse veranlaßten die städtischen Körperschaften im Jahre 1909 zum Ankaufe der Kgl. Domäne in einer Größe von rd. 667 ha zum Preise von 1 340 000 M., womit die Eingemeindung der vorher nicht zum Stadtgebiete gehörigen Teile, sowie des Schlosses, der Oberförsterei und der Irrenanstalt, rd. 285 ha mit rd. 1000 Einwohnern, verbunden war.

*) Die vollständige Dissertation enthält außer 6 Plänen und Zeichnungen die vollständigen „Bestimmungen für die Arbeiterrentengüter in Sorau", die „Baubedingungen für die Rentengutsbauten", ausführliche „Zusammenstellungen betr. Erwerber, Grundstücke, Gebäude und Erwerbskosten", und weitere Zusammenstellungen der Behausungsziffern und Zählungsergebnisse.

Zur Erschließung als Baugelände wurde zunächst das südlich der Stadt gelegene Niedervorwerk, das von Norden nach Süden durch die nach Kunzendorf führende Rautenkranzallee und von Osten nach Westen durch die Staatsbahn durchschnitten wird, in Aussicht genommen. Auf Anregung des Regierungspräsidenten v. Schwerin in Frankfurt a. d. O. wurde ein Teil dieses Gebietes für Rentengüter bestimmt, da an Arbeiterwohnungen außerordentlicher Mangel herrschte, wirklich gute fast gar nicht vorhanden waren, denn infolge der ungenügenden Erweiterungsmöglichkeit war in der Altstadt eine übertriebene Ausnützung der Grundstücke eingetreten. Die Nachfrage nach Kleinwohnungen war unter den obwaltenden Umständen verhältnismäßig recht groß. Bereits im Herbst 1910 konnten 18 Rentengüter bezogen werden; 1911 wurden 19 und 1912 13 Rentengüter fertiggestellt, so daß sämtliche 50 Stellen der Siedlung ausgegeben waren. Ihre Gesamtfläche einschl. der Straßen und Karrwege, sowie des etwa 1400 qm großen Spielplatzes beträgt etwa 10,34 ha.

Da die Nachfrage nach Stellen weiter anhielt, wurde eine zweite Siedlung in einer um 600 m größeren Entfernung von der Altstadt beschlossen. Das Zwischengelände war offenes Feld und nach seiner Gestaltung der Witterung sehr ausgesetzt. Die einzige Verbindungsstraße führt in einem Planübergange über 2 doppelgleisige Hauptbahnstrecken mit sehr lebhaftem Zugverkehre. Infolge dieser ungünstigen Lage war die Nachfrage nach den neuen Stellen erheblich geringer. 1912 wurden hier 5, 1913 3 und 1914 2 Rentengüter bezogen. Infolge des Krieges trat eine vollständige Stockung der Weiterentwicklung ein.

Den Rentengutsverträgen wurden die gesetzlichen Vorschriften, sowie die für Arbeiterrentengüter geltenden Bestimmungen des Erlasses vom 8. Januar 1907 zu grunde gelegt. Auf grund einer Vereinbarung mit der Landesversicherungsanstalt Brandenburg wurden von dieser, soweit erforderlich, zweite Hypotheken gewährt, die mit 3½ v. H. zu verzinsen und mit ½ v. H. zu tilgen sind.

Die I. Rentengutssiedlung wurde mit dem Ausbau der Schwerinstraße und dem Verkaufe der an ihr gelegenen Grundstücke, sowie der an der Rautenkranzallee vorgesehenen 6 Grundstücke begonnen. Die einzelnen Grundstücke waren nach

dem Plane der Generalkommission etwa 2300—2500 qm groß bemessen und der Preis wurde auf grund der Berechnungen der gleichen Behörde auf 0,56 M. für den qm für die Rentengüter an der Rautenkranzallee und auf 0,56 M. und 0,48 M. für diejenigen an der Schwerinstraße festgesetzt.

Schon nach dem Verkaufe der ersten Grundstücke stellte es sich heraus, daß die Grundstücke bei dem vorhandenen schweren Lehmboden für die Industriearbeiter zu groß bemessen waren. Der Plan wurde daher geändert und so weit möglich wurden noch an der Schwerinstraße Rentengüter von etwa 1400 qm Größe gebildet. An der 2. Straße, der Steinstraße, wurden nur noch Grundstücke von dieser Größe abgegeben. Der Grundstückspreis wurde für diese Grundstücke auf 0,75 M., 0,65 M. und 0,55 M. für den qm je nach Lage festgesetzt.

Nach Abschluß der ersten Siedlung hat sich herausgestellt, daß die Unkosten der Stadtgemeinde doch höher geworden waren, als veranschlagt war. Diese Erhöhung war einerseits auf etwas höhere Straßenbaukosten, in erster Linie aber auf die infolge der Grundwasserverhältnisse erforderlich gewordene tiefliegende Kellerdrainage mit entsprechend tiefem Vorflutgraben zurückzuführen. Die Berechnungen der Generalkommission haben sich durchgängig als erheblich zu niedrig herausgestellt.

Die Abrechnung der ersten Siedlung stellte sich etwa wie folgt:

Gesamtfläche der Siedlung:

	Rentengüter	Wege	Gräben	Spielplatz
Rezeß I	37 830 qm	5 820 qm	1 040 qm	—
„ II	9 460 „	—	—	—
„ III	22 770 „	5 620 „	340 „	1 570 qm
„ IV	16 040 „	—	—	—
„ V	2 860 „	—	—	—
zusammen	88 960 qm	11 440 qm	1 380 qm	1 570 qm

Von der Gesamtfläche von 103 350 qm entfallen mithin:
auf die Rentengüter 88 960 qm = 86 v. H. und
auf die Freiflächen 14 390 qm = 14 v. H.

An Kosten waren entstanden:

I. für die 9 m breite Schwerinstraße mit einem 5 m breiten mit Rundsteinen gepflasterten Fahrdamm und zwei je 2 m breiten Kieswegen, mit Gas- und Wasserleitung, 263 m zu je 44,— M. = ... 11 530 M.

II. für die 9 m breite Steinstraße mit chaussiertem Fahrdamm, sonst in derselben Ausführung wie die Schwerinstraße, 410 m zu je 43,30 M. = ... 17 750 M.

III. Drainage . . . . . rd. 7 000 M.

IV. Verschiedenes (Vermessungskosten, Verfahrenskosten, Karrwege, Vorflutgraben usw.) . . . . . rd. 6 420 M.

zusammen rd. 42 700 M.

Diesen Kosten standen an Einnahmen gegenüber:

I. Die Kaufpreise für die Rentengüter . rd. 49 370 M.

II. Staatszuschüsse . . . . . 7 400 M.

zusammen rd. 56 770 M.

Mithin hat die Stadtgemeinde für den Grund und Boden erhalten 56 770 M. — 42 700 M. = 14 070 M.

Bei einer Gesamtfläche von 103 350 qm entspricht dieser Erlös einem Preise von rd. 1360 M. für das Hektar, also dem Preise von 1350—1400 M. für das Hektar, den die Stadt nach dem Gesamtkaufpreise für die Domäne sich für dieses Gelände in Rechnung stellen mußte.

Für die II. Siedlung wurde folgender Kostenanschlag aufgestellt:

1. Landwirtschaftlicher Wert 7,15 ha zu 1400 Mark = ... rd. 10 000 M.
2. Straßenbaukosten 3 . 160 m zu durchschnittlich 44 M. . . . . rd. 21 150 M.
3. Gas- und Wasserleitung in der Rautenkranzallee von der I. bis zur II. Siedlung 400 lfd. m zu je 9 M. = ... rd. 3 600 M.
4. Karrwege 645 lfd. m zu je 1,40 M. = . rd. 900 M.
5. Drainage, 7,15 ha zu je 350 M. = . . . rd. 2 800 M.
6. Verschiedenes (Vermessungskosten, Verfahrenskosten usw.) . . . . . rd. 700 M.

zusammen 39 500 M.

Gesamtfläche		rd.	71 500 qm
ab Straßen	2 . 160,00 = rd. 3000 qm		
Wege	645,00 . 4,00 = rd. 2500 qm		
	zusammen	rd.	5 500 qm
Verkäufliche Grundstücksfläche . . .		rd.	66 000 qm

Mithin zu fordernder Durchschnittspreis für 1 qm

$$\frac{39\,500}{66\,000} = \text{rd. } 0{,}60 \text{ M.}$$

Da man damit rechnen mußte, daß die Grundstücke dieser II. Siedlung nicht so rasch verkauft werden würden, und da infolge der Unmöglichkeit einzelne noch nicht verkaufte Parzellen landwirtschaftlich zu nutzen, Einnahmeausfälle zu erwarten waren, wurden die Verkaufspreise etwas höher, nämlich je nach Lage mit 0,70 und 0,65 M angesetzt.

Der Ausführung der Baulichkeiten wurden die üblichen Bedingungen der Generalkommission zu Frankfurt a. d. O. zu grunde gelegt, die mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse etwas abgeändert und durch Sonderbestimmungen ergänzt wurden. Diese enthielten außer einigen Vorschriften über technische Einzelheiten und über die äußere Gestaltung der Baulichkeiten in erster Linie Vorschriften über die Abstände von der Straßenfluchtlinie und den Nachbargrenzen, deren Festlegung in einem Ortsstatute über offene Bauweise für mehrere Teile des Stadtbezirkes beabsichtigt war.

Bei den zuerst bebauten Stellen wurden mehrfach zwei Einfamilienhäuser auf der Grenze als Doppelhäuser zusammengebaut. Trotz der unleugbaren Vorteile dieser Anordnung wurde sie jedoch von den späteren Bewerbern abgelehnt, so daß nur noch Einzelhäuser errichtet worden sind. Im allgemeinen enthalten die Häuser im Erdgeschosse zwei Zimmer und Küche, im Dachgeschosse ein oder zwei Zimmer. Anfangs wurden die Häuser, um die Kosten möglichst niedrig zu halten, möglichst einfach ausgestaltet. Die an Mietswohnungen gewöhnten Käufer stellten dann aber erheblich höhere Anforderungen an die Bauten, so daß die Baukosten entsprechend stiegen. Aus diesen Umständen erklärt es sich, daß die Baukosten der ersten Häuser einschl. der Stallbauten zwischen 3770 und 5890 M. schwankten (meist rd. 4000 M.), diejenigen der späteren Bauten jedoch zwischen 4600 und 8450 M. (meist etwa 6000 M.), wobei

allerdings auch noch eine erhebliche in der Zwischenzeit eingetretene Lohnsteigerung zu berücksichtigen ist. Die Entwürfe wurden von einzelnen Bauunternehmern nach den Wünschen der Erwerber gefertigt und dann vom Stadtbauamte überprüft.

Von Beruf waren die Käufer der I. Siedlung: 1 Polizeibeamter, 4 Postbeamte, 1 Kanzleigehilfe, 6 Angestellte der Irrenanstalt, 9 Handwerker, 25 Fabrikarbeiter, Werkmeister usw., 1 Reisender, 1 Eisenbahnbeamter, 2 Witwen.

Die von den Erwerbern zu zahlenden Renten und Zinsen schwanken zwischen 200 und 420 M. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß aus dem Gartenlande ein nicht unerheblicher Ertrag erzielt wird, und daß fast in allen Häusern ein oder mehrere Räume vermietet sind.

Für die Rentengutssiedlungen sind folgende Behausungsziffern festgestellt worden: 1911 7,00, 1912 7,12, 1913 7,28 und 1914 7,08. Dagegen betrug die Behausungsziffer der ganzen Stadtgemeinde Sorau: 1910 15,72 und 1912 15,18, diejenige von Seifersdorf 1910 17,29.

Welche Bedeutung die Rentengüter für die Volksernährung haben, lassen unter anderem auch die Ergebnisse der Obstbaumzählungen und Viehzählungen erkennen. Nach der Obstbaumzählung am 1. Dezember 1913 waren auf den 57 Rentengütern 1550 Obstbäume vorhanden. Die Viehzählungen wiesen auf den Rentengütern nach:

1913	62 Ziegen,	30 Schweine,	1 Schaf
1915	67 „	15 „	
1916	89 „	17 „	

Es ist bedauerlich, daß der Krieg die Sorauer Siedlung unterbrochen hat. Leider hat die Stadtverwaltung den schon Ende 1914 gemachten Vorschlag, als noch Baustoffe und Arbeitskräfte ausreichend vorhanden waren, auf eigene Kosten weitere Gebäude zu errichten, insbesondere für Kriegsbeschädigte, nicht in die Wirklichkeit umgesetzt. Ein Risiko wäre damit sicherlich nicht verbunden gewesen; wie sich die Verhältnisse entwickelt haben, wären diese Bauten vielmehr nach Kriegsbeendigung zur Verringerung der Wohnungsnot äußerst willkommen gewesen. Auf jeden Fall stellen aber die Sorauer Rentengutssiedlungen einen sehr beachtenswerten Schritt zur Lösung der Wohnungsfrage dar.

MSH 27773

END OF
TITLE